

SBM
023/15/2

Zmluva o nájme služobného bytu a dohoda o vyplatení finančnej náhrady za užívanie služobného bytu bez právneho titulu č. 2/2015

uzatvorená podľa §51 a § 685 a nasl. zákona č 40/1964Zb. Občiansky zákoník v znení
neskorších predpisov (ďalej len OZ) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľom:

v správe:

Slovenská republika

Slovenské banské múzeum

Kammerhofská 2

969 01 Banská Štiavnica

zastúpené:

PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

č. ú.: 70000393520/8180

IBAN : SK 78 8180 0000 0070 0039 3520

IČO: 35998652

DIČ: 2021131189

Zriadiť ovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca:

Mgr. Marta Kováčová

r. č.: 635206/6105

ČOP: SJ 849 180

Adresa : Námestie Sv. Trojice 8, Banská Štiavnica

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum, Kammerhofská 2, Banská Štiavnica je správcom majetku štátu – budovy na Námestí sv. Trojice č.8, k.ú. Banská Štiavnica, vedenej na LV č.56, parcela registra „C“, parc.číslo 3212, súpisné číslo 12, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 834m².
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenajímateľ prenecháva do nájmu služobný byt nachádzajúci sa v uvedenom objekte na dočasné užívanie. Byt má ústredné vykurovanie, dve obytné miestnosti, samostatnú kuchyňu, predsieň komoru, kúpeľňu a splachovací záchod. Plocha obytných miestností je 42,63m² a plocha vedľajších miestností je 7,87m². Celková plocha služobného bytu je 50,50m².
3. Nájomca sa so stavom prenajímaného služobného bytu oboznámil dňom prevzatia bytu a bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s rodinnými príslušníkmi, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a jeho rodinní príslušníci majú popri práve užívať služobný byt aj právo užívať jeho spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§688 Obč.zákonníka, ďalej len OZ).
4. Prenajímateľ odovzdáva služobný byt spolu s jeho príslušenstvom podľa zápisnice o prevzatí v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§687 ods.1 OZ).
5. Byt má v zmysle – zákona č. 189/92 Z. z. – charakter služobného bytu a jeho užívanie je spojené s vykonávaním práce – správca depozitu, domovník.

[Signature]

II.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú , odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2018

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz nadriadeného orgánu, resp. na základe revízných správ, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§659 OZ).
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom služobnom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§687 ods.2 OZ). Nutnosť výkonu opráv nad rámec drobných opráv a údržby nad rámec bežnej údržby, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§692 odst.1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný služobný byt, spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu užívať tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v služobnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ).
4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu bude prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikla škoda, alebo mu hrozí škoda (§679 ods.3 OZ).
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať služobný byt, ani vedľajšie miestnosti bytu, či spoločné priestory do podnájmu tretím osobám.
6. Nájomca zabezpečí ochranu služobného bytu, vrátane ochrany spoločných priestorov v bežnom štandarde, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na prenajatom majetku.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného:
 - ak prenajímateľ napriek jeho upozorneniam neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje užívanie bytu,
 - ak sa užívanie bytu zhorší v dôsledku toho, že sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sú poskytované chybné,
 - ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
8. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle ustanovenia § 699 Obč. zák. musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 6-tich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné v sume 35,35EUR (slovom: tridsaťpäť eur a tridsaťpäť eurocentov) a mesačnú zálohu za služby (vykurovanie + vodné - stočné) vo výške 75EUR (slovom : sedemdesiatpäť eur) – príloha č.1. k Zmluve o nájme č. 2/2015

2. Nájomné a splátky(zálohy) za médiá a služby spojené s užívaním služobného bytu podľa výpočtu na prílohe č.1 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne zrážkami zo mzdy . Nájomca súhlasí so zrážkami zo mzdy v rozsahu alikvotne stanovenej mesačnej výšky nájmu a záloh za médiá v sume 110,35EUR. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtujú vždy za príslušný kalendárny rok k 31.decembru, ako aj ku dňu skončenia nájmu.
3. Nájomca je povinný pristúpiť na zmenu podmienok nájmu v prípade, že sa zmenia právne normy týkajúce sa nájomných vzťahov oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za poskytované služby a médiá spojené s užívaním služobného bytu, spôsob platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, upraví osobitný právny predpis (§696 odst.1OZ).
5. Zmluvné strany sa súčasne touto zmluvou dohodli na finančnej náhrade za užívanie služobného bytu bez právneho titulu za obdobie od 1.9.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v sume mesačnej náhrady za užívanie bytu vo výške 110,35 EUR(slovom : jedenstodesať eur a tridsťpäť eurocentov)
6. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že finančnú náhradu za užívanie služobného bytu bez právneho titulu za obdobie od 1.9.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a súčasne splátky za médiá a služby spojené s užívaním bytu, užívateľ uhrádzal nájomcovi v pravidelných mesačných splátkach a správca ku dňu účinnosti tejto zmluvy neeviduje voči nájomcovi žiadne pohľadávky v súvislosti s užívaním služobného bytu tvoriaceho predmet nájmu podľa tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 1.9.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. Zaplatením náhrady za užívanie služobného bytu bez právneho titulu podľa tejto zmluvy považujú zmluvné strany všetky peňažné pohľadávky s príslušenstvom a záväzky, vzniknuté na základe užívania služobného bytu tvoriaceho predmet nájmu podľa tejto zmluvy za obdobie od 1.9.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najmä z titulu náhrady škody, bezdôvodného obohatenia , úrokov z omeškania a s tým súvisiacich konaní, za urovnané, t.j. zaplatením vyššie uvedenej finančnej náhrady v celom rozsahu zanikajú a zmluvné strany vyhlasujú, že si nebudú voči sebe nič vymáhať, s výnimkou zúčtovania preddavkov za médiá a služby spojené s užívaním služobného bytu za obdobie od 1.9.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

V.

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa môže končiť:
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa
 - písomnou výpoveďou
 - uplynutím doby
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný (správca depozitu, domovník)
 - nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 - sústavne narušuje bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako

tri mesiace , alebo prenechal byt resp. jeho časť inému do podnájomu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom, alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak dom alebo byt vyžaduje opravy, pri ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dĺžku nájmu, alebo s úpravami bytu, ktoré boli vykonané počas trvania nájomnej zmluvy so súhlasom obidvoch strán.

V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.

1. Zánik nájmu služobného bytu nezakladá nárok nájomcovi na poskytnutie bytovej náhrady prenajímateľom.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

2. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti. V takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. Táto zmluva môže byť menená, alebo doplnená len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.

5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch a po jej podpise jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obe zmluvné strany podpisujú.

V Banskej Štiavnici, 23.11.2015

Prenajímateľ : 15.12.2015
PhDr. Jozef Labuda, CSc.
riaditeľ SBM



Nájomca:
Marta Kováčová

Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici

PRÍLOHA č. 1

k Zmluve o nájme bytu č. 2/2015 medzi:

Prenajímateľom: Slovenská republika
v správe: **Slovenské banské múzeum**
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 70000393520/8180
IBAN : SK 78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca: Mgr. Marta Kováčová
Námestie sv. Trojice 8
969 01 Banská Štiavnica
r. č.: 635206/6105
ČOP: SJ 849 180

V zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov – Opatrenie MF SR č. 01/R/2011 uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 12/2011, je výpočet za nájom a služby bytu 1. kategórie nasledovný:

I. výpočet nájmu bytu za mesiac:

a) obytné miestnosti v m ²	38,00 x 1,121954 = 42,63
b) vedľajšie miestnosti v m ²	15,00 x 0,524464 = 7,87

II. služby:	a) mesačná úhrada za vodné a stočné	10,00
	b) mesačná záloha za vykurovanie	65,00

III. sumarizácia položiek:

mesačná úhrada za:	nájom bytu	50,50
	zníženie nájmu o 30 %	- 15,15
	nájomné po znížení	35,35
	vodné a stočné	10,00
	záloha za vykurovanie	65,00
	SPOLU:	110,35

Mesačná úhrada za nájom bytu po zaokrúhlení je 110,35 EUR.
Slovom: Jedenstodesať 35/100 EUR.